

# **PROSES PENGUASAAN HAK GUNA BANGUNAN OLEH WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA**

**Tesis**

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Mencapai Derajat Magister  
Program Magister Kenotariatan**



**Oleh :**

**TWINIKE SATIVA FEBRIANDINI**

**NIM. S 35 130 8059**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SEBELAS MARET  
SURAKARTA  
2016**


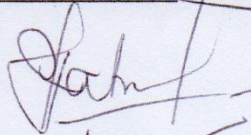
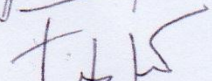
**PROSES PENGUASAAN HAK GUNA BANGUNAN OLEH WARGA NEGARA  
ASING DI INDONESIA**

**DISUSUN OLEH :**

**TWINIKE SATIVA FEBRIANDINI  
NIM. S351308059**

**Telah disetujui oleh Tim Pembimbing :**

**Dewan Pembimbing**

Jabatan Tanggal	Nama	Tanda tangan
1. Pembimbing 1	<u>Prof. Dr. I. Gusti Ayu Ketut R.H., SH., MM</u> NIP. 19721008 2005012001	
2. Pembimbing 2	<u>Sugeng Praptono, SH., MH</u> NIP. 19520808 1984031001	
3. Pembimbing	Toto Susmonohadi, SH., MH	

**Mengetahui :**  
**Ketua Program Magister Kenotariatan**



**BURHANUDIN HARAHAHAP, S.H., M.H., M.Si., Ph.D**  
**NIP. 19600 716 19 8 503 1 004**



**PROSES PENGUASAAN HAK GUNA BANGUNAN OLEH WARGA NEGARA  
ASING DI INDONESIA**

**DISUSUN OLEH :  
TWINIKE SATIVA FEBRIANDINI  
NIM. S351308059**

**Telah disetujui oleh Tim Penguji :**

Jabatan  
Tanggal

Nama

Tanda tangan

Ketua

Burhanudin Harahap., S.H., M.H., M.Si., Ph.D

NIP. 19600716 1985031004

Sekretaris

Prof. Dr. I. Gusti Ayu Ketut R.H., SH., MM

NIP. 19721008 2005012001

Penguji Pembanding  
Internal

Dr. Djoko Wahyu W., SH., MS

NIP. 190525111 980031002

Penguji Pembanding  
Eksternal

Dr. Mulyoto., SH., M.Kn

Mengetahui :

Direktur Program

Ketua Program Magister Kenotariatan



Prof. Dr. M FURQON HIDAYATULLAH, M.Pd.

NIP. 19600727 198702 1 001



BURHANUDIN HARAHAP, S.H., M.H., M.Si., Ph.D

NIP. 19600 716 19 8 503 1 004



## PERNYATAAN

NAMA : TWINIKE SATIVA FEBRIANDINI  
NIM : S 351308059

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis yang berjudul **“PROSES PENGUASAAN HAK GUNA BANGUNAN OLEH WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA”**, adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan karya saya, dalam tesis tersebut diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka..

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tersebut diatas tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik, yang berupa pencabutan tesis dan gelar yang saya peroleh dari tesis tersebut.

Surakarta, Juni 2016

Yang membuat pernyataan,



TWINIKE SATIVA FEBRIANDINI

NIM. S 351308059

## MOTTO

"Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, maka apabila kamu telah selesai (dari suatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain, dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap"

(Q.S Al- Insyirah : 6-8)

*Penulisan Hukum ini kupersembahkan untuk :*

- 1. Allah SWT, yang telah memberikan kenikmatan tak terhingga dan skenario kehidupan yang indah sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dan suri tauladan dalam kehidupan Nabi Muhammad SAW,*
- 2. Kedua orangtuaku, yang senantiasa mendukung kuliah memberikan doa, nasehat, semangat, cinta dan kasih sayang serta kerja keras yang tak ternilai harganya demi mewujudkan cita-cita penulis menjadi seorang Magister Kenotariatan (M.Kn) dan membuatku lebih menghargai setiap waktu dan kesempatan di dalam hidupku,*
- 3. Seorang hamba Allah yang akan menemani hidupku,*
- 4. Penulisan tesis ini dapat digunakan sebagai acuan untuk penelitian selanjutnya.*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Subhanahu Wa ta'ala atas segala limpahan rahmat, taufiq dan hidayah-Nya sehingga penulis memperoleh kekuatan untuk menyelesaikan Tesis yang berjudul **“PROSES PEROLEHAN HAK GUNA BANGUNAN OLEH WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA”**.

Banyak pihak yang berperan besar dalam memberikan bantuan sampai tesis ini, untuk itu ucapan terimakasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Ravik Karsidi selaku Rektor Universitas Sebelas Maret Surakarta,
2. Bapak Prof, Dr. Supanto, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah memberikan ijin penelitian,
3. Bapak Prof. Dr. M. Furqon Hidayatullah, M.Pd, selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta;
4. Bapak Burhanudin Harahap, S.H., M.Si., Ph.D selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Ilmu Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah memberikan ijin penelitian,
5. Segenap dosen pengajar Program Studi Kenotariatan Ilmu Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta,
6. Ibu Prof. Dr. I. Gusti Ayu Ketut R.H, SH., MM, dan Bapak Sugeng Praptono, SH., MH selaku pembimbing tesis yang telah memberikan waktu, tenaga, bimbingan dan doa dalam menyusun tesis ini,
7. Keluargaku Trah Pawiro Handono yang telah memberikan support material dan spriritual dalam penulisan tesis saya;
8. Mas Sugiyono, S.H.I terimakasih atas motivasi, doanya, serta kasih sayangnya kepada penulis agar penulis selalu tegar saat mengalami kesulitan dalam penulisan ini,
9. Teman-teman angkatan Agustus 2013 Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, yang telah memberikan inspirasinya dalam kehidupan penulis menjadi pribadi yang lebih baik lagi,
10. Mbak Marlana, Bunda Susilowati, Pak Budi Utomo, Pak Slamet Riyanto (Kelik), Pak Sri Haryono (Kent), Pak Wachid, dan teman-teman yang lainnya yang telah lulus terimakasih atas supportnya untuk perkembangan penulisan tesis ini, juga sebagai pemacu penulis mengerjakan tesis ini.

11. Pihak-pihak yang memberikan kontribusi pada saat penelitian dan penyusunan tesis ini

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan. Semoga tesis ini bermanfaat bagi yang membutuhkan.

Surakarta,                      Juni    2016

Penulis

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN TESIS .....	iii
HALAMAN PIRNYATAAN .....	iv
MOTTO .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
ABSTRACT .....	xii
ABSTRAK .....	xiii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. LATARBELAKANG MASALAH .....	1
B. RUMUSAN MASALAH .....	14
C. TUJUAN PENELITIAN .....	15
D. MANFAAT PENELITIAN .....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	17
A. KERANGKA TEORI .....	17
B. KERANGKA PEMIKIRAN .....	121
C. PENELITIAN YANG RELEVAN .....	135
BAB III METODE PENELITIAN .....	137
A. JENIS PENELITIAN .....	137
B. SIFAT PENELITIAN .....	138
C. PENDEKATAN PENELITIAN .....	138
D. LOKASI PENELITIAN .....	139
E. JENIS DAN SUMBER DATA PENELITIAN .....	139
F. TEKNIK PENGUMPULAN DATA .....	139
G. TEKNIK ANALISIS DATA .....	141
H. VALIDITAS DATA .....	144
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	145
A. HASIL PENELITIAN .....	145
B. PEMBAHASAN .....	160



<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>299</b>
<b>A. SIMPULAN .....</b>	<b>299</b>
<b>B. SARAN .....</b>	<b>303</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

## **DAFTAR GAMBAR**

1. Gambar 1. Kerangka Pemikiran
2. Gambar 2. Model Analisis Kualitatif

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Surat keterangan ijin penelitian, sebagai berikut :

1. Surat keterangan ijin penelitian kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo
2. Surat keterangan ijin penelitian kepada Human Recourches Development Best Western Hotel Solo Baru
3. Surat keterangan ijin penelitian kepada General Manager Best Western Hotel Solo Baru
4. Surat keterangan ijin penelitian kepada Kepala Kantor Notaris PPAT Sunarto, SH., MH
5. Surat keterangan ijin penelitian kepada Kepala Kantor Notaris PPAT Agus Saptono, SH., MH
6. Surat keterangan ijin penelitian kepada Kepala Sub Bagaian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo
7. Gambar lokasi penelitian di Best Western Hotel Premier, Solobaru, Desa Madegondo, Kelurahan Grogol, Kabupaten Sukoharjo



## **ABSTRAK**

**TWINIKE SATIVA FEBRIANDINI, S 351308059, PROSES PENGUASAAN HAK GUNA BANGUNAN OLEH WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA, Penulisan Hukum (Tesis) Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2016.**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses perolehan hak guna bangunan oleh warga negara asing di Indonesia. Penelitian ini bila dilihat dari jenisnya merupakan penelitian hukum empiris. Lokasi penelitian yang digunakan adalah Best Western Premier Hotel, Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, Kantor Notaris Sunarto, SH., MH, Kantor Notaris Agus Saptono, SH., MH, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, Perpustakaan Umum Universitas Sebelas Maret Surakarta. Jenis data yang digunakan adalah yang terdiri dari bahan hukum primer, berupa wawancara, bahan hukum sekunder, berupa literatur kepustakaan. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan identifikasi isi atau studi kepustakaan (*library research*) terhadap peraturan perundang-undangan, dokumen, buku, dan sebagainya. Teknik analisis data yang digunakan adalah kualitatif, yang berawal dari reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

Berdasarkan penelitian ini diperoleh hasil bahwa pemahaman keharusan berkedudukan di Indonesia memang bisa memiliki aspek yaitu yuridis baik dalam bidang hukum perjanjian maupun hukum tanah, serta aspek ekonomis bahkan politis. Secara kongkrit berkedudukan di Indonesia tidak sama dengan tempat kediaman atau domisili atau tidak perlu diartikan sama dengan domisili. Makna “berkedudukan” di Indonesia agar prinsip Pasal 33 ayat (3) UUD 45 yang menegaskan bahwa bumi, air dan ruang angkasa dikuasai Negara dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hak milik atas suatu tanah merupakan induk dari hak guna bangunan, hak sewa bangunan, dan juga hak pakai. Hak milik tersebut hanya dapat digunakan oleh warga negara Indonesia (WNI). Orang asing tidak diperbolehkan menguasai tanah dengan hak milik, seperti yang diatur pada Pasal 26 ayat (2) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Dengan demikian Warga Negara Asing atau Badan Usaha Asing tidak mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia. namun Warga Negara Asing dapat menguasai tanah di Indonesia dengan Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), serta dapat memperoleh dengan Hak Pakai (HP) dan Hak sewa Untuk Bangunan.

**Kata Kunci :** Penguasaan Hak, Hak Guna Bangunan, Warga Negara Asing.

## **ABSTRACT**

**TWINIKE SATIVA FEBRIANDINI, S 351308059, CONTROL PROCESS RIGHTS TO BUILDINGS BY FOREIGN CITIZENS IN INDONESIA,, Legal Writing (Thesis) Master of Notary Program, Faculty of Law of University of Sebelas Maret Surakarta, 2016.**

*This study aims to determine the process of acquisition of land rights by foreigners in Indonesia. This study when viewed from the species being empirical legal research. The location of the research is the Best Western Premier Hotel, Sukoharjo District Land Office, Notary Office Sunarto, SH., MH, Notary Office Agus Saptono, SH., MH Faculty of Law, Library of Sebelas Maret Surakarta, Public Library of Sebelas Maret Surakarta. The data used is composed of primary legal materials, in the form of interviews, secondary law material, in the form of literature literature. Data collection techniques used were interviews and identify the contents or literature study (library research) against the legislation, documents, books, and so forth. Data analysis technique used is qualitative, which started from the data reduction, data presentation, and conclusion*

*Based on this study showed that the understanding must domiciled in Indonesia can indeed have a juridical aspects, both in the field of contract law and the law of the land, as well as economic and even political aspects. Concretely domiciled in Indonesia is not the same as the residence or domicile or may not be synonymous with the domicile. Meaning of "domicile" in Indonesia that the principles of Article 33 paragraph (3) of the 45 Constitution that asserts that the earth, water and air space controlled by the State utilized for the welfare of the people. The ownership of the land is the parent of a right to build, right to lease the building, and also the right to use. Property rights can only be used by an Indonesian citizen (citizen). Foreigners are not allowed to control the land with property rights, as stipulated in Article 26 paragraph (2) No. 5 of 1960 on the Basic Regulation of Agrarian.*

*Thus Foreigners or Foreign Corporations do not have the right to land in Indonesia. however foreigners can control the land in Indonesia with Cultivation Rights (HGU), Broking (HGB), and can obtain the right to use (HP) and the right to lease for Buildings.*

**Keywords:** *Tenure, Broking, foreign citizens.*